

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Badan Usaha

##### 1. Landasan Hukum Badan Usaha

Dasar hukum mengenai badan usaha di Indonesia merujuk pada beberapa regulasi, di antaranya :

##### a. Badan Usaha Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)

Pasal 1618 menyebutkan bahwa : *perseroan perdata adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang berjanji untuk memasukkan sesuatu ke dalam perseroan itu dengan maksud supaya keuntungan yang diperoleh dari perseroan itu dibagi antara para pihak.*<sup>1</sup>

Berdasarkan ketentuan pada pasal tersebut, terdapat beberapa unsur dari perseroan perdata, yaitu :

- a) Terbentuk karena adanya kesepakatan (perjanjian).
- b) Adanya investasi atau penyertaan modal ke dalam perseroan (*inbreng;/investment*).

---

<sup>1</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1618 tentang Persekutuan perdata

c) Bertujuan untuk membagi keuntungan.

Persetujuan (perjanjian) yang dimaksud dalam pasal tersebut tidak mengharuskan adanya persyaratan khusus. Hal Ini menunjukkan bahwa persetujuan tersebut bersifat konsensual, yang berarti cukup dengan adanya kesepakatan atau persetujuan kehendak (konsensus), meskipun dalam praktiknya sering kali orang memilih untuk membuatnya dalam bentuk akta notaris. Penting untuk dipahami, bahwa perseroan perdata umumnya terdiri dari sekelompok orang dengan profesi yang sama.<sup>2</sup>

Persekutuan perdata atau perserikatan perdata (*Maatschap partnership*) merupakan bentuk kerja sama usaha yang paling sederhana. Berbeda dengan usaha perorangan yang dibentuk oleh satu individu, persekutuan perdata didirikan melalui kesepakatan antara dua orang atau lebih. Dengan demikian, persekutuan perdata terbentuk atas dasar kerja sama dan persetujuan beberapa pihak. Jenis usaha ini diatur dalam KUHPperdata.

Pada pasal 1619 bahwa semua perseroan perdata harus ditunjukkan pada sesuatu yang halal dan diadakan untuk kepentingan bersama para anggotanya. masing-masing anggota wajib memasukkan uang, barang atau usaha ke dalam perseroan itu.

---

<sup>2</sup> Utami, P. D. Y. (2020). *Pengaturan Pendaftaran Badan Usaha Bukan Badan Hukum Melalui Sistem Administrasi Badan Usaha*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 6(1), 1-19.

Ada beberapa bentuk persekutuan perdata yang dikenal dalam praktik, yaitu:<sup>3</sup>

- 1) Persekutuan perdata dapat terjadi antara individu yang menjalankan pekerjaan bebas (profesi) seperti pengacara, dokter, arsitek, dan akuntan. Asosiasi semacam ini tidak menjalankan perusahaan dan lebih fokus pada anggota-anggotanya. Mereka tidak mengutamakan modal sebagai elemen utama organisasi dan tidak menjalankan usaha di bawah nama bersama.
- 2) Persekutuan perdata bertindak secara terbuka dan terus-menerus kepada pihak ketiga untuk mencari laba.<sup>4</sup> Dalam kasus seperti ini, persekutuan perdata dapat terbentuk.
- 3) Persekutuan perdata juga dapat berupa perjanjian kerja sama untuk transaksi tertentu yang bersifat lokal. Contohnya adalah kerja sama dalam penyediaan barang yang kemudian dijual bersama untuk mendapatkan keuntungan.

Secara yuridis, persekutuan perdata dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu persekutuan perdata umum dan persekutuan perdata khusus, yang penjelasannya sebagai berikut:<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Muhibbuthabary, M. (2016). *Dinamika Dan Implementasi Hukum Organisasi Perusahaan Dalam Sistem Hukum Indonesia*.18(2), 235-246.

<sup>4</sup> Fradinata, F. (2024). *Analisis Hukum Kedudukan Anak Perusahaan Sektor Perkebunan Kelapa Sawit Pada Induk Perusahaan (Holding Company) Badan Usaha Milik Negara Berdasarkan Perspektif Hukum Perusahaan* (Doctoral dissertation, Magister Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

<sup>5</sup> Agustin, A. D. (2014). *The Independence of Notary in The Civil Partnership of Notary*. Rechtsidee, 1(2), 131-146.

1) Persekutuan perdata umum,

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1622 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bentuk persekutuan yang bertujuan untuk mencapai keuntungan atau hasil yang diharapkan oleh para sekutu selama persekutuan tersebut berjalan.<sup>6</sup> Persekutuan ini dapat menjalankan berbagai kegiatan usaha sesuai dengan kepentingan dan tujuan para sekutu, sehingga seringkali tidak memiliki tujuan yang sangat spesifik. Namun, setiap *inbreng* yang disetorkan oleh para sekutu harus tetap dapat dijelaskan secara rinci.

Adapun pasal 1622 kitab undang-undang hukum perdata menjelaskan bahwa "*Perseroan perdata tak terbatas ini meliputi apa saja yang akan diperoleh para peserta sebagai hasil usaha mereka selama perseroan itu berdiri*"

2) Persekutuan perdata khusus,

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1623 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,<sup>7</sup> merujuk pada persekutuan yang memiliki kegiatan yang spesifik, baik dalam hal bidang usaha, tujuan usaha, maupun hasil yang diharapkan. Kegiatan usaha dalam persekutuan ini berfokus pada barang-barang tertentu atau aktivitas usaha

---

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1622 tentang Persekutuan Perdata Umum.

<sup>7</sup> *Ibid*, Pasal 1623 Tentang Persekutuan Perdata Khusus.

tertentu, dengan tujuan dan hasil yang sudah ditetapkan berdasarkan usaha yang dilakukan.<sup>8</sup>

Menurut pendapat Johannes Ibrahim, persekutuan perdata adalah kesepakatan kerja sama antara beberapa individu untuk mencari keuntungan tanpa membentuk badan hukum. Setiap anggota bertanggung jawab secara pribadi atas tindakannya dalam persekutuan ini, dengan pembagian untung dan rugi berdasarkan perjanjian persekutuan, sesuai dengan ketentuan Pasal 1618 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>9</sup>

Menurut I.G. Rai Widya, persekutuan perdata adalah bentuk badan usaha yang sangat sederhana dibandingkan dengan persekutuan firma, persekutuan komanditer, atau perseroan terbatas. Persekutuan perdata memiliki karakteristik-karakteristik khusus yang dapat dijelaskan lebih lanjut.<sup>10</sup>

Persekutuan perdata dianggap sebagai bentuk usaha kerja sama yang paling sederhana karena pendiriannya fleksibel, bisa secara tertulis atau tidak tertulis, dan jumlah modal yang disetor tidak ditentukan. Setiap anggota diwajibkan menyetorkan modal yang disebut *inbrenng*, yang

---

<sup>8</sup> Marikha, E. (2016). *Pelaksanaan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Mengenai Persekutuan Perdata Notaris di Solo Raya* (Doctoral dissertation, UNS (Sebelas Maret University)).

<sup>9</sup> Tuqa, A. F., Herlia, D. P. P. M., & Caesar, L. Z. T. (2019). *Kerjasama antar notaris dalam bentuk persekutuan perdata*. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 2(1), 9-17.

<sup>10</sup> Ibrahim, H. M. (2022). *Implikasi Perubahan Perserikatan Perdata Menjadi Persekutuan Perdata Bagi Notaris Berdasar Undang-Undang Jabatan Notaris*.

bisa berupa uang, barang, atau keahlian tertentu. Besarnya modal disesuaikan dengan kesepakatan saat pendirian, tergantung pada kemampuan dan kesediaan para anggota.

b. Badan Usaha Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)

Dalam hukum dagang, badan usaha dikenal istilah Perusahaan. Hukum Perusahaan tidak terlepas dari kelemahan dalam Hukum Dagang, terutama terkait beberapa pasal dalam Buku I KUHD mengenai pedagang secara umum, yang kini dianggap tidak lagi relevan dengan perkembangan dunia perdagangan. Hal ini terkait dengan pencabutan Pasal 2 hingga Pasal 5 yang mengatur tentang pedagang dan perbuatan perniagaan. Menurut Pasal 2 KUHD (lama), pedagang adalah mereka yang melakukan perbuatan perniagaan sebagai pekerjaan sehari-hari. Perbuatan perniagaan tersebut dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 3 KUHD (lama), yaitu tindakan membeli barang untuk dijual kembali.<sup>11</sup>

Pada awalnya, istilah yang digunakan adalah "Dagang" sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Namun, setelah penghapusan Pasal 2 hingga Pasal 5 yang mendefinisikan dan memberikan contoh-contoh perbuatan dagang, kemudian menggantikannya dengan istilah "Perusahaan". Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 KUHD, yang menyatakan bahwa :

---

<sup>11</sup> Purwosutjipto, H. M. N. (2007). Pengetahuan Dasar Hukum Dagang.

*“setiap orang yang menjalankan perusahaan diwajibkan untuk menyelenggarakan pencatatan sesuai dengan persyaratan perusahaannya mengenai keadaan hartanya dan semua yang berkaitan dengan usahanya, sehingga dari catatan tersebut dapat diketahui hak dan kewajibannya setiap saat.”*

Selain itu, diwajibkan juga untuk membuat neraca dalam enam bulan pertama setiap tahun, sesuai dengan ketentuan perusahaannya, dan menandatangani neraca tersebut.

Istilah Perusahaan digunakan dalam KUHD, namun KUHD sendiri tidak memberikan definisi atau penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan perusahaan.

Menurut Purwosutjipto, ketidakhadiran definisi resmi ini bertujuan agar pengertian perusahaan dapat berkembang seiring dengan perubahan dan perkembangan perusahaan di masyarakat. Karena itulah, terdapat berbagai pendapat dari para ahli hukum mengenai definisi perusahaan.<sup>12</sup>

Meskipun banyak sarjana telah memberikan pengertian dan definisi tentang perusahaan, pendapat tersebut masih memiliki kelemahan karena tidak membahas perusahaan sebagai suatu badan usaha. Dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar

---

<sup>12</sup> Utami, P. D. Y. (2020). *Pengaturan Pendaftaran Badan Usaha Bukan Badan Hukum Melalui Sistem Administrasi Badan Usaha*. Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), 6(1), 1-19.

Perusahaan. Menurut R.T Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumatoro, menyatakan bahwa dari perspektif kedudukan, Hukum Perusahaan didefinisikan sebagai hukum yang secara khusus mengatur bentuk-bentuk badan usaha (perusahaan) serta semua aktivitas yang berkaitan dengan perusahaan.<sup>13</sup>

Dalam Hukum Perusahaan, terdapat beberapa unsur penting yang mendefinisikan perusahaan, yaitu:<sup>14</sup>

- a) Bentuk usaha berupa badan usaha atau organisasi;
- b) Jenis usaha yang bersifat tetap dan dilakukan secara terus menerus;
- c) Beroperasi di wilayah Negara Republik Indonesia;
- d) Memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan atau laba.

Berdasarkan unsur-unsur perusahaan yang telah dijelaskan sebelumnya, perusahaan dapat dirumuskan sebagai setiap badan usaha yang secara terus-menerus dan terbuka menjalankan kegiatan di bidang perekonomian dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba, yang dibuktikan melalui pencatatan pembukuan.

Sementara itu, hukum perusahaan merujuk pada sekumpulan aturan yang mengatur bentuk badan usaha (perusahaan) serta segala aktivitas yang berkaitan dengan perusahaan. Pengaturan hukum perusahaan ini penting untuk memastikan bahwa para pelaku bisnis menjalankan

---

<sup>13</sup> Nurhayati, Y. (2020). BUKU AJAR “*Pengantar Ilmu Hukum*”.

<sup>14</sup> Fitriani, R. (2017). *Aspek hukum legalitas perusahaan atau badan usaha dalam kegiatan bisnis*. Jurnal Hukum Samudra Keadilan, 12(1), 136-145.

kegiatan usaha mereka dengan adil, sehingga tidak terjadi ketimpangan dalam praktik bisnis.<sup>15</sup>

#### 1) Jenis Perusahaan

Lingkup hukum perusahaan mencakup berbagai jenis usaha dalam bidang perekonomian, termasuk industri, perdagangan, jasa, dan keuangan (pembiayaan). Usaha diartikan sebagai setiap tindakan atau kegiatan dalam sektor ekonomi yang dilakukan oleh pengusaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Jenis-jenis perusahaan dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

##### a) Perusahaan perseorangan (*sole proprietorship*)

adalah perusahaan swasta yang didirikan dan dimiliki oleh satu pengusaha, mencakup berbagai jenis usaha seperti perusahaan dagang (UD), misalnya toko, swalayan, apotek; perusahaan jasa seperti biro, konsultan, bengkel, salon, rental; serta perusahaan industri seperti kerajinan perak, produksi sepatu, dan peternakan. Bentuk badan usaha ini dimiliki secara pribadi, di mana pemilik menanggung risiko secara individu. Perusahaan perseorangan atau perusahaan dagang merupakan bentuk transisi antara partnership dan dapat juga menjadi *one*

---

<sup>15</sup> Hidayat, F. (2020). *Mengenal hukum perusahaan*. CV. Pena Persada.

*man corporation* atau *eenmanszaak*. Dalam hal ini, Pasal 6 dan Pasal 18 KUHD dapat diterapkan.<sup>16</sup>

b) Perusahaan persekutuan

adalah bentuk kerja sama antara dua orang atau lebih dalam suatu usaha yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Dalam perusahaan ini, setiap pihak yang terlibat menyatukan kemampuan, modal, dan sumber daya yang dimiliki. Terdapat dua jenis perusahaan persekutuan yang tidak termasuk dalam badan usaha, yaitu CV dan Firma.<sup>17</sup>

2. Karakteristik Badan Usaha

Badan Usaha merupakan suatu lembaga yang memiliki tujuan untuk mendapat keuntungan. Istilah Badan Usaha sudah lama dikenal karena peran badan usaha sebagai penggerak ekonomi dan proses produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia dengan tujuan mencari laba atau keuntungan. Dalam istilah lain, Badan Usaha adalah suatu kesatuan yuridis (hukum) dan ekonomis yang menggunakan modal dan tenaga kerja dimana kegiatannya bertujuan untuk memperoleh keuntungan.

Badan usaha memiliki beberapa karakteristik yang membedakannya dari individu atau organisasi non-komersial, antara lain :

---

<sup>16</sup> Kurniawan, K. (2007). *Pemberesan Harta Pailit Pada Perusahaan Perorangan (Studi Kasus Pada Pt. Sierad Produce Tbk)* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

<sup>17</sup> Kumalasari, D. E., Rohman, I. F., Baiti, N., Handayani, W. D., & Carmidah, C. (2024). *Analisis Pembagian Laba Rugi Pada Usaha Joint Venture Aida Jaya Gorden di Desa Hargomulyo Lampung Timur*. *Jurnal Mutiara Ilmu Akuntansi*, 2(2), 86-100.

a. Kegiatan Ekonomi

Badan usaha berfokus pada kegiatan ekonomi yang menghasilkan barang atau jasa untuk dijual kepada konsumen.

b. Tujuan Profit

Tujuan utama badan usaha adalah untuk menghasilkan keuntungan. Keuntungan ini digunakan untuk pengembangan usaha, pembayaran dividen kepada pemegang saham, atau reinvestasi.

c. Entitas Hukum Terpisah

Badan usaha berfungsi sebagai entitas hukum yang terpisah dari pemiliknya. Ini berarti bahwa badan usaha dapat bertindak atas nama sendiri, memiliki aset, dan bertanggung jawab atas utang dan kewajiban yang dihasilkan.

d. Organisasi Yang Terstruktur

Badan usaha memiliki struktur organisasi yang jelas, dengan pembagian tugas dan tanggung jawab di antara anggota atau karyawan. Struktur ini mendukung pengelolaan dan operasional yang lebih efektif.

3. Jenis-Jenis Badan Usaha

Setiap subyek hukum atau individu memiliki hak untuk mendirikan dan menjalankan jenis kegiatan usaha apapun di Indonesia, sesuai dengan peraturan yang berlaku. Ketentuan ini memastikan bahwa setiap langkah bisnis yang dilakukan oleh badan usaha tersebut berada dalam kerangka hukum. Dengan kata lain, jika badan usaha didirikan berdasarkan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, maka semua tindakan yang diambil dalam menjalankan kegiatan usahanya telah mendapatkan legalitas.

Badan usaha dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu badan usaha yang berbadan hukum dan badan usaha yang tidak berbadan hukum :

a. Badan Usaha Berbadan Hukum

Hukum perdata mengakui orang perorangan dan badan hukum sebagai subjek hukum, badan hukum (*rechtspersoon*) adalah subjek yang diciptakan oleh hukum.<sup>18</sup> Sejalan dengan teori fiksi dari Von Savigny, badan hukum dianggap sebagai hal yang abstrak, tidak nyata karena tidak memiliki kekuasaan untuk menyatakan kehendak seperti halnya manusia.<sup>19</sup> Badan hukum adalah murni konsep hukum, yang terdiri dari variabel hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum yang dapat dilaksanakan dalam hubungan hukum murni.<sup>20</sup> Tindakan badan hukum dianggap sebagai tindakan manusia, Jika manusia dalam tindakannya memiliki tanggung jawab maka badan hukum juga bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya.

Badan hukum memiliki hak dan kewajiban seperti halnya individu. Sebagai entitas yang memiliki hak dan kewajiban, badan hukum dapat menjalin hubungan bisnis dengan pihak lain. Badan hukum juga

---

<sup>18</sup> Hendra, R. (2012). *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum, 3(1).

<sup>19</sup> Darmawan, M. A. *Upaya Hukum Perusahaan Daerah Air Minum (Pdam) Kota Pontianak Dalam Mengatasi Tunggakan Rekening Air Pelanggan Kaitannya Dengan Peningkatan Penghasilan Usaha*. Jurnal Nestor Magister Hukum, 15(3).

<sup>20</sup> Naffine, N. (2009). *Law's meaning of life: Philosophy, religion, Darwin and the legal person*. Bloomsbury Publishing.

memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan pengurus atau pendirinya. Oleh karena itu semua kewajiban hukum dipenuhi dari kekayaan tersebut. Jika kekayaan badan hukum tidak cukup untuk menutupi kewajibannya, kekurangan tersebut tidak dapat ditutupi dengan kekayaan pengurus atau pendirinya, karena tanggung jawab dalam badan hukum terbatas pada saham yang dimiliki.

Adapun jenis-jenis badan usaha yang berbadan Hukum, yaitu :

#### 1) Perseroan Terbatas (PT)

Perseroan Terbatas (PT) adalah suatu badan atau perkumpulan yang terdiri dari beberapa pemegang saham dan memiliki modal yang terpisah dari kekayaan pemilik atau pendirinya. Perseroan ini didirikan berdasarkan perjanjian dan menjalankan kegiatan usaha dengan modal dasar yang terbagi dalam saham, serta telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>21</sup>

Dalam tataran normatif, istilah Perseroan Terbatas (PT) dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT), khususnya pada Pasal 1 ayat (1), yang berbunyi:

*“Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal,*

---

<sup>21</sup> Wirazilmustaan, A. N., & Robuwan, R. (2019). *Strategi Preventif Berbasis Sistem Good Corporate Governance Dalam Memadukan Program Csr Berbasis Kearifan Lokal Oleh Perusahaan (Kajian Tanggung Jawab Sosial Lingkungan)*. In Prosiding Seminar Hukum Dan Publikasi Nasional (Serumpun) (Vol. 1, No. 1, pp. 293-309).

*didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta pertaruhan pelaksanaannya.”<sup>22</sup>*

Dari penjelasan di atas, dapat ditentukan bahwa Perseroan Terbatas (PT) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian dan memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan pemiliknya. Modalnya terdiri dari saham-saham, sehingga tanggung jawab pemegang saham terbatas pada jumlah saham yang dimilikinya.

Jenis-Jenis badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas, Yaitu :

- 1) Badan Usaha Milik Negara (BUMN)
  - 2) Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
  - 3) Badan Usaha Milik Desa (BUMDes)
- 2) Koperasi

Koperasi berasal dari kata "co" dan "operation" yang berarti bekerja sama untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu, secara umum koperasi dapat diartikan sebagai perkumpulan yang terdiri dari individu atau badan yang memiliki kebebasan untuk bergabung atau keluar sebagai anggota. Dengan semangat kerjasama dan

---

<sup>22</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (PT)

kekeluargaan, koperasi menjalankan usaha untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya.<sup>23</sup>

Koperasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Perkoperasian dijelaskan bahwa koperasi adalah:

*"Badan usaha yang terdiri dari individu atau badan hukum koperasi yang menjalankan kegiatan berdasarkan prinsip-prinsip koperasi dan berfungsi sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berlandaskan asas kekeluargaan."*<sup>24</sup>

Dengan pengertian tersebut, jelas bahwa koperasi harus memiliki status badan hukum. Untuk memperoleh status tersebut, akta pendirian koperasi harus disetujui oleh pemerintah dan kemudian diumumkan dalam Tambahan Berita Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 hingga 14 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992.

Sebagai sebuah organisasi atau badan usaha yang berlandaskan asas kekeluargaan dan gotong royong, koperasi memiliki beberapa fungsi dan peran, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, yaitu:

- a) Membangun dan mengembangkan potensi serta kemampuan ekonomi anggota secara khusus, dan masyarakat pada

---

<sup>23</sup> Sugiati, E. (2022). *Pengertian Koperasi*, KOPERASI SYARIAH DAN UMKM.

<sup>24</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian

umumnya, untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosial.

- b) Berperan aktif dalam upaya meningkatkan kualitas hidup manusia dan masyarakat.
- c) Menjadi bagian penting dalam memperkuat perekonomian rakyat sebagai dasar ketahanan dan kekuatan perekonomian nasional, dengan koperasi sebagai pilar utamanya.
- d) Bekerja untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional melalui usaha bersama yang didasarkan pada asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi

### 3) Yayasan

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan:

*“yayasan adalah badan hukum yang dibentuk dari kekayaan yang dipisahkan dan ditujukan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, serta tidak memiliki anggota.”<sup>25</sup>*

Seperti halnya Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi, yayasan merupakan badan hukum yang termasuk dalam kategori badan usaha berbadan hukum privat. Perbedaan utama antara badan hukum publik dan privat terletak pada cara pendiriannya,

---

<sup>25</sup> Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan

sebagaimana diatur dalam Pasal 1653 KUHPerdara. Cara pendirian tersebut terkait dengan undang-undang yang mengatur pendirian badan hukum. Meskipun yayasan didirikan oleh lembaga publik (pemerintah), statusnya tetap sebagai badan hukum privat. Bahkan jika pendirinya adalah organ publik atau pejabat publik, yayasan yang didirikan tidak memiliki wewenang publik, melainkan hanya beroperasi dalam lingkup hubungan keperdataan (privat). Status yayasan juga tetap sebagai badan hukum privat meskipun kekayaan awalnya berasal dari atau merupakan aset (keuangan) publik.

Menurut C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, yayasan adalah badan hukum yang beroperasi di bidang sosial.<sup>26</sup> Sedangkan Subekti mengartikan yayasan sebagai badan hukum yang dipimpin oleh badan pengurus dengan tujuan sosial dan tujuan tertentu yang sah. Istilah Yayasan berasal dari kata *Stichting* dalam bahasa Belanda, yang berarti membangun atau mendirikan, dan *Foundation* dalam bahasa Inggris. Yayasan adalah entitas yang dapat menjalankan usaha, baik dalam bidang nonkomersial maupun komersial.

#### b. Badan Usaha yang Tidak Berbadan Hukum

Badan usaha yang tidak berbadan hukum terdiri atas perusahaan dagang, firma dan Persekutuan komanditer (CV). Badan usaha yang

---

<sup>26</sup> Hasan, A. R. (2018). *Strategi Komunikasi Yayasan Irena Center Dalam Membina Muallaf* (Bachelor's thesis, Fakultas Ilmu dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

tidak berbadan hukum merupakan perusahaan yang dimiliki swasta yang didirikan dan dimiliki oleh beberapa orang pengusaha secara kerja sama. Bentuk perusahaan yang menjalankan usaha dibidang perekonomian. Perusahaan Persekutuan dapat mempunyai bentuk hukum firma, dan Persekutuan Komanditer yang diatur dalam KUHD.<sup>27</sup>

Badan usaha yang tidak berbadan hukum harta kekayaannya tercampur dengan harta pribadi para pengurus, akibatnya jika perusahaan tersebut pailit maka harta pengurus/anggotanya ikut serta tersita. Badan usaha yang bukan berbadan hukum adalah perusahaan perseorangan, firma, dan *Commanditaere Vennootschap* (CV).<sup>28</sup>

Berdasarkan pemaparan badan usaha yang tidak berbadan hukum tersebut diatas, penjelasan lebih lanjut sebagai berikut:

1) Persekutuan Perdata (*Maatschap*).<sup>29</sup>

Badan usaha ini bentuknya kerja sama yang sederhana, karena tidak ada penetapan jumlah modal tertentu yang harus disetor, bahkan dapat diperbolehkan juga seorang anggota hanya menyumbangkan tenaganya saja.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> Yohana, Y. (2015). *Tanggung Jawab Hukum Atas Bentuk USAha Badan Hukum Dan Bentuk USAha Non Badan Hukum*. Jurnal Mercatoria, 8(1), 46-53.

<sup>28</sup> Eriana, W. I. (2018). *Holding Badan Usaha Milik Negara Dalam Perspektif Hukum Persaingan Usaha* (Studi Kasus Pupuk Indonesia Holding Company).

<sup>29</sup> Mulhadi, M. (2017). *Hukum perusahaan: bentuk-bentuk badan usaha di Indonesia*.

<sup>30</sup> Adelianty, D. (2018). *Akibat Hukum Pailit Pada Perusahaan Asuransi Menurut Undang-Undang Ri Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah* (Doctoral Dissertation, Fakultas Syariah Dan Hukum).

Menurut Soenawar Soekowati, *Maatschap* adalah suatu organisasi kerja sama dalam bentuk taraf permulaan dalam suatu usaha. Sedangkan menurut kepustakaan, *Maatschap* itu bersifat dua muka, yaitu bisa untuk kegiatan yang bersifat komersil atau bisa pula untuk kegiatan non-komersil, termasuk dalam hal ini Persekutuan-persekutuan menjalankan profesi.<sup>31</sup>

*Maatschap* terbagi atas dua macam, yaitu:<sup>32</sup>

a) *Maatschap* umum (Pasal 1622 KUHPerdara),

Meliputi apa saja yang akan diperoleh para sekutu sebagai hasil usaha mereka selama *maatschap* berdiri. Jenis usahanya bisa bermacam-macam dan tidak terbatas, yang penting modal awalnya ditentukan dengan jelas/terperinci.

b) *Maatschap* Khusus (Pasal 1623 KUHPerdara),

Adalah *maatschap* yang gerak usahanya ditentukan secara khusus, bisa hanya mengenai barang-barang tertentu saja, atau pemakaiannya, atau hasil yang didapat dari barang-barang tertentu, atau mengenai usaha tertentu atau penyelenggaraan suatu perusahaan atau pekerjaan tetap. Jadi ditentukan oleh jenis usaha yang dikelola oleh *Maatschap* (umum atau khusus), bukan pada modal awalnya.

---

<sup>31</sup> Lingga, J. R. H. (2024). *Tanggung Jawab Perseroan Terhadap Pihak Ketiga Yang Menderita Kerugian Akibat Direksi Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit*.

<sup>32</sup> Hidayat, F. (2020). *Mengenal hukum perusahaan*. CV. Pena Persada.

## 2) Firma Vennotschap Onder Firma (VOF),

Dalam tataran normatif Persekutuan Firma adalah setiap Persekutuan perdata yang didirikan untuk menjalankan perusahaan dengan nama Bersama (Pasal 16 KUHD). Sekutu dalam persekutuan firma pada umumnya adalah anggota keluarga, teman sejawat, sahabat karib, yang bekerjasama mencari keuntungan bersama dengan memikul tanggungjawab secara bersama (tanggung renteng).<sup>33</sup> Perseroan firma bukanlah badan hukum, sehingga pihak ketiga tidak berhubungan dengan Perseroan firma sebagai suatu kesatuan melainkan dengan setiap anggotanya. Perseroan firma ini jika ingin dibubarkan maka harus melalui kesepakatan para pihak yang terlibat kedalam Perseroan tersebut dengan membuat akta pembubaran dihadapan notaris.

## 3) Persekutuan komandir/*Commanditaire Vennootschap* (CV),

Diatur dalam Pasal 19 sampai dengan pasal 21 KUHD. Pasal 19 KUHD menyebutkan bahwa :

*“Persekutuan komanditer adalah sutau Perseroan untuk menjalankan suatu perusahaan yang dibentuk satu orang atau beberapa orang Persero yang secara tanggung menanggung bertanggung jawab untuk keseluruhanya pada*

---

<sup>33</sup> Atmadjaja, D. I. (2011). *Hukum dagang Indonesia: sejarah, pengertian, dan prinsip-prinsip hukum dagang*.

*satu pihak dan satu orang atau lebih sebagai Pelepas uang pada pihak lain”.*<sup>34</sup>

Perbedaan badan usaha berbadan hukum dan badan usaha yang tidak berbadan hukum<sup>35</sup> Terdapat pada pemisahan harta badan usaha dengan harta kekayaan pribadi. Harta kekayaan badan usaha yang bukan badan hukum tidak terpisah dari kepemilikan pribadi, sehingga status kepemilikan harta ada pada pemiliknya. Sedangkan, harta kekayaan badan usaha berbadan hukum adalah milik badan usaha tersebut karena sudah dipisahkan kepemilikannya dari kekayaan pemiliknya. Tanggung jawab badan usaha yang tidak berbadan hukum terletak pada pribadi pemilik. Sedangkan, tanggung jawab badan usaha berbadan hukum terletak pada usaha itu sendiri. Sebagai badan hukum, badan usaha dianggap sebagai subyek hukum yang mampu mengemban hak dan kewajiban.

Pada badan usaha yang tidak berbadan hukum kerugian yang dialami oleh badan usaha tersebut harus ditanggung oleh pemilik secara pribadi dan bahkan sampai ke harta pribadinya. Berbeda halnya dengan badan usaha berbadan hukum, tanggung jawab atas kerugian yang diderita terbatas pada harta kekayaan badan usaha tersebut.

---

<sup>34</sup>MEYLINDA, I. (2023). *Tanggung Jawab Hukum Perjanjian Ekspeditur Antara Cv. Cahaya Ricky Dengan Pengirim Dan Penerima Kiriman* (Doctoral dissertation, Universitas Atma Jaya Yogyakarta).

<sup>35</sup> Aulia, M. Z. (2018). *Hukum Pembangunan dari Mochtar Kusuma-atmadja: Mengarahkan Pembangunan atau Mengabdikan pada Pembangunan?*. *Undang: Jurnal Hukum*, 1(2), 363-392.

Margaret Blair yang dalam kajiannya yang menggunakan istilah *corporate personhood* menyatakan bahwa ada 4 manfaat utama dari kejelasan status badan hukum:<sup>36</sup>

- a) Memberikan keberlanjutan dan garis suksesi yang jelas atas kepemilikan aset dan pemenuhan kontrak.
- b) Memberikan *identifiable persona* untuk dapat bertindak sebagai aktor utama dalam aktivitas usaha, Persona inilah yang menjadi pemikul atau pemegang aset-aset tak berwujud yang penting seperti reputasi dan nama usaha, serta menjadi pihak langsung dalam kontrak yang dibuat dengan pihak ketiga. Selain itu, persona inilah yang menjadi penuntut ataupun dituntut di pengadilan.
- c) Memberikan mekanisme untuk memisahkan aset usaha atau bisnis dari aset pribadi para individu yang terlibat dalam perusahaan.
- d) Keterpisahan entitas korporasi membutuhkan mekanisme *selfgovernance* berupa hierarki manajerial yang memiliki *fiduciary duty*.

Badan hukum dapat dibedakan menjadi badan hukum privat dan badan hukum publik.<sup>37</sup> Menurut Chidir Ali, untuk menentukan apakah suatu badan hukum termasuk badan hukum public atau

---

<sup>36</sup> Blair, M. M. (2013). *The four functions of corporate personhood*. In *Handbook of economic organization* (pp. 440-461). Edward Elgar Publishing.

<sup>37</sup> Sukarja, D., Siregar, M., & Lubis, T. M. (2020). *Telaah Kritis Status Badan Hukum dan Konsep Dasar Badan Usaha Milik Desa*. *Arena Hukum*, 13(3), 568-588.

badan hukum privat, dapat digunakan 3 kriteria yaitu : cara pendirian atau terjadinya, lingkungan dan kewenangan.<sup>38</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Bank Tanah.**

### **1. Landasan Hukum Pembentukan Badan Bank Tanah**

Peraturan perundang-undangan yang ada sebenarnya telah mengamanatkan terkait dengan pembentukan bank tanah, di antaranya adalah:

#### **a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945)**

Berdasarkan UUD negara Republik Indonesia pasal 4 dan 33 ayat 3 hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Tanah seperti yang telah disampaikan pada penjelasan sebelumnya merupakan hajat hidup orang banyak karena pengaturan tanah berkaitan dengan pengaturan kesejahteraan masyarakat dalam hal ini negara perlu untuk mengatur pengelolaan dan pemanfaatannya.

---

<sup>38</sup> *Ibid*

b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada pasal 2 mengamanatkan adanya Badan Penguasaan Tanah yang dapat ditafsirkan perlunya dibentuk badan yang mengelola tanah negara, sedangkan pada pasal 6 mengamanatkan adanya fungsi sosial atas tanah.

c. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Dalam undang-undang nomor 2 tahun 2012 tersebut memuat definisi mengenai instansi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, dan hal tersebut merupakan kebutuhan dalam mempercepat proses pembangunan.

2. Dasar Pengaturan Badan Bank Tanah

Pengaturan Badan Bank Tanah di Indonesia merupakan bagian integral dari kebijakan pengelolaan tanah yang bertujuan untuk mendukung keadilan, keberlanjutan, dan efisiensi dalam penggunaan sumber daya tanah. Dasar pengaturan Badan Bank Tanah melibatkan berbagai aspek hukum yang menciptakan kerangka untuk pengelolaan tanah yang efektif dan berkeadilan.

a. Bank Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573). Pada tanggal 5 Oktober 2020, melalui rapat paripurna, DPR telah mengesahkan RUU Cipta Kerja usulan dari Pemerintah menjadi Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK).<sup>39</sup> Terkait bidang pertanahan, dalam Undang-Undang Cipta Kerja juga menyisipkan beberapa pasal yang mengatur mengenai eksistensi Bank Tanah di Indonesia. Pengaturan Bank Tanah di atur dalam Pasal 125 sampai dengan Pasal 135 UU Cipta Kerja, yang sekaligus menjadi landasan hukum bagi berdirinya Badan Bank Tanah sebagai suatu Lembaga dan pengaturan tentang struktur dan penyelenggaraan Badan Bank Tanah.

Bank Tanah di Indonesia telah dibentuk sebagai badan khusus (*sui generis*) yang mengelola tanah. Terbentuknya Bank Tanah merupakan ketentuan Pasal 125 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Bank Tanah telah diberikan kewenangan khusus untuk menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan Pembangunan

---

<sup>39</sup> [https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/32128/2/B021181302\\_skripsi\\_09-01-2023%20bab%201-3.pdf](https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/32128/2/B021181302_skripsi_09-01-2023%20bab%201-3.pdf) diakses 01 September 2024, 13.48 WIB.

sosial, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan dan reforma agraria. Bank Tanah akan bertanggung jawab secara langsung kepada Presiden melalui Komite Bank Tanah. Komite yang dimaksud ini memiliki tugas untuk menetapkan kebijakan strategis terkait dengan Bank Tanah.<sup>40</sup>

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, sebagaimana yang termuat dalam Pasal 125 ayat (2) :

*"Badan bank tanah merupakan badan khusus yang mengelola tanah."*<sup>41</sup>

Hal tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah,:

*"Bank Tanah adalah badan khusus (sui generis) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah."*<sup>42</sup>

#### 1) Konsep Bank Tanah

Bank Tanah sebenarnya sudah ada sejak lama, dan beberapa negara sudah ada yang menggunakan konsep tersebut, seperti Amerika Serikat dan Belanda. di Amerika Serikat, Bank Tanah dikelola oleh pemerintah daerah, proses ini mencakup pembelian dan kepemilikan tanah oleh pemerintah daerah. alasan pemerintah

---

<sup>40</sup> <https://jdih.bpk.go.id/>, diakses tanggal 29 Mei 2024.

<sup>41</sup> [Undang-Undang](#) Nomor 11 Tahun 2020 tentang cipta kerja

<sup>42</sup> Peraturan Pemerintah nomor 64 tahun 2021 tentang badan bank tanah

daerah mendirikan Bank Tanah adalah untuk menjaga wilayah hijau dan pertanian. Pemerintah daerah mengurangi biaya pembentukan Bank Tanah dengan menyewakan atau menjual tanah yang mereka miliki dengan persyaratan yang sangat ketat untuk memastikan bahwa lahan tidak dialihfungsikan.<sup>43</sup>

Sedangkan di Indonesia sendiri, pada awal tahun 1960-an di Jakarta pernah terbentuk semacam Lembaga bank tanah yang disebut Badan Perusahaan Tanah dan Bangunan, yang merupakan Lembaga pemerintah yang berfungsi membeli tanah, mematangkan tanah, dan menjual tanah.<sup>44</sup>

Konsep Bank Tanah pada dasarnya tidak berbeda jauh dengan Bank Konvensional, kedua Lembaga ini memiliki kesamaan fungsi intermediasi yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, Bank Tanah menghimpun tanah terlantar yang ada di masyarakat. Dalam Bank Konvensional dana disalurkan dalam bentuk pinjaman (kredit) sedangkan Bank Tanah menyalurkan tanah kepada masyarakat untuk kepentingan umum.<sup>45</sup>

Konsep bank tanah bersumber dari dua frasa, yaitu *land bank* dan *land banking*. *Land bank* atau bank tanah diartikan sebagai Lembaga atau kerja sama antar Lembaga yang memiliki tujuan

---

<sup>43</sup> Winati, R., Hidayat, Y., & Lutfi, A. (2023). *Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah*. Jurnal Magister Ilmu Hukum, 7(1), 25-40.

<sup>44</sup> Mangkasa, O. (2020). *Bank Tanah sebagai Alternatif Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Majalah Agraria Edisi, 2.

<sup>45</sup> Erdiana, N., Santoso, B., & Prasetyo, M. H. (2021). *Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja*. Notarius, 14(2), 930-942.

terkait dengan pengadaan tanah bagi Pembangunan nasional. Sedangkan *land banking* atau perbankan tanah diartikan sebagai instrument yang dipergunakan untuk menjelaskan aktivitas yang berkaitan dengan bank tanah.<sup>46</sup>

Keberadaan Bank tanah sebagai implikasi atas implementasi pengadaan tanah secara analitis terhadap tanah terlantar yang dianggap mempunyai potensi untuk pengembangan di masa mendatang. Secara umum, Bank Tanah dapat dikategorikan sebagai kepanjangan tangan pemerintah dalam menyediakan tanah yang akan dialokasikan pemanfaatannya di masa mendatang.<sup>47</sup> Dengan demikian Bank Tanah, secara konseptual memiliki fungsi antara lain:

- a) Sebagai Lembaga yang menghimpun tanah;
- b) Sebagai pengamanan tanah bagi kebutuhan Pembangunan di masa mendatang;
- c) Sebagai pengendali tanah; dan
- d) Sebagai pendistribusian tanah bagi kepentingan Pembangunan.

---

<sup>46</sup> Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. (2022). *Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan ketersediaan tanah untuk percepatan pembangunan di Indonesia*. Widya Bhumi, 2(1), 1-20.

<sup>47</sup> Mangkasa, O. (2020). *Bank Tanah sebagai Alternatif Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Majalah Agraria Edisi, 2.

Urgensi penerapan konsep Bank Tanah di Indonesia dapat ditinjau dari beberapa implikasi positif yang akan terjadi setelah diterapkannya konsep bank tanah, antara lain :<sup>48</sup>

- a) Ketersediaan stok tanah bagi pemerintah, bank tanah dapat menjadi lembaga yang menyimpan cadangan tanah pemerintah untuk berbagai keperluan, terutama untuk kepentingan Pembangunan.
- b) Mengurangi konflik pengadaan tanah.
- c) Efisiensi anggaran APBN
- d) Mengurangi dampak negatif dari liberalisasi tanah.

Bank Tanah dapat menjadi instrument tersendiri secara efisien dan efektif, untuk melaksanakan bermacam kebijakan pertanahan serta mensupport pengembangan lahan dan mengendalikan pengadaan tanah secara adil dalam melaksanakan pembangunan.<sup>49</sup>

Bank Tanah merupakan salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting dalam hal meningkatkan efisiensi pemanfaatan tanah. Metode yang digunakan dalam bank tanah yaitu kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal dengan maksud bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan Pembangunan, efisiensi pada Anggaran Pendapatan Belanja Negara

---

<sup>48</sup> Erdiana, N., Santoso, B., & Prasetyo, M. H. (2021). *Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja*. Notarius, 14(2), 930-942.

<sup>49</sup> Erdiana, N., Santoso, B., & Prasetyo, M. H. (2021). *Eksistensi Bank Tanah Terkait Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja*. Notarius, 14(2), 930-942.

(APBN), sangat berdampak dalam mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.

2) Eksistensi Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020

Eksistensi Bank Tanah dalam hal pengadaan tanah, Undang-Undang Cipta Kerja telah menyisipkan 10 Pasal yaitu Pasal 125 sampai dengan Pasal 135 yang mengatur mengenai Bank Tanah.

Pengaturan tersebut meliputi:

*Pertama*, legitimasi pembentukan Bank Tanah. Pasal 125 ayat (1), (2) dan (3) UU Cipta Kerja menyatakan bahwa : Pemerintah Pusat membentuk Bank Tanah sebagai badan khusus yang mengelola tanah, dimana kekayaannya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan. Berdasarkan hal tersebut, maka Bank Tanah bersifat independen dimana kekayaannya dipisahkan dari Negara untuk memberi layanan publik yang sepenuhnya berada di bawah kendali Pemerintah Pusat.

*Kedua*, struktur organ Badan Bank Tanah terdiri atas: Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana.<sup>50</sup> Komite Badan Bank Tanah diketuai oleh menteri bidang pertanahan dan beranggotakan para menteri dan kepala yang terkait.<sup>51</sup> Ketua dan anggota Komite ditetapkan dengan Keputusan Presiden berdasarkan

---

<sup>50</sup> Pasal 130 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

<sup>51</sup> *Ibid.* Pasal 131 ayat (1)

usulan dari menteri bidang pertanahan<sup>52</sup>. Dewan Pengawas Badan Bank Tanah berjumlah paling banyak 7 (tujuh) orang, yang terdiri dari 4 (empat) orang dari unsur profesional serta 3 (tiga) orang yang dipilih sendiri oleh Pemerintah Pusat. Calon yang berasal dari unsur profesional diajukan minimal berjumlah 2 (dua) kali dari kebutuhan melalui proses seleksi oleh Pemerintah Pusat yang selanjutnya disampaikan ke DPR untuk dipilih dan disetujui. Sedangkan Badan Pelaksana Badan Bank Tanah terdiri dari Kepala dan Deputi<sup>53</sup>. Jumlah Deputi ditetapkan oleh Ketua Komite Badan Bank Tanah, sedangkan Kepala dan Deputi diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Komite Badan Bank Tanah. Pengangkatan dan pemberhentian Kepala dan Deputi dapat juga diusulkan oleh Dewan Pengawas Badan Bank Tanah.

*Ketiga*, fungsi Bank Tanah. Bank Tanah memiliki fungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.<sup>54</sup> Bank Tanah menjamin ketersediaan tanah dalam rangka ekonomi berkeadilan, untuk: kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi lahan, dan reforma agrarian.<sup>55</sup>

---

<sup>52</sup> *Ibid.* Pasal 131 ayat (2)

<sup>53</sup> *Ibid.* Pasal 133 ayat (1)

<sup>54</sup> Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

<sup>55</sup> *Ibid.* Pasal 26 ayat (1)

### 3) Pengelolaan Tanah Oleh Bank Tanah Menurut Undang-Undang Cipta Kerja

Pengelolaan tanah adalah aktivitas yang dilakukan oleh bank tanah setelah memperoleh tanah dan sebelum mendistribusikannya, serta dapat dimanfaatkan oleh bank tanah itu sendiri. Berdasarkan Pasal 129 Ayat (1) Undang-Undang Cipta Kerja tentang bank tanah, disebutkan bahwa : *"Tanah yang dikelola oleh bank tanah akan mendapatkan Hak Pengelolaan."*

Ketentuan mengenai Hak Pengelolaan tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Tanah, dan ketentuan ini juga berlaku untuk bank tanah sebagai pemegang Hak Pengelolaan. Pasal 136 Undang-Undang Cipta Kerja menyatakan bahwa : *"Hak Pengelolaan adalah hak yang dimiliki negara, dimana sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang hak."*

Untuk aset Bank Tanah yang telah diberikan Hak Pengelolaan, pengelolaannya dapat dilakukan melalui kerjasama pemanfaatan dengan pihak lain atau melalui pelepasan hak untuk pemberian Hak Milik.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Arnowo, H. (2022). *Peran bank tanah dalam pengaturan penyediaan tanah*. Jurnal Inovasi Penelitian, 2(9), 3077-3088.

Tanah yang dikuasai oleh negara dapat diberikan hak pengelolaan kepada pihak lain, hal ini diatur dalam Pasal 137 ayat

(1) Undang-Undang Cipta Kerja, yang menyatakan bahwa:

- a) Instansi pemerintah pusat;
- b) Pemerintah daerah;
- c) Badan bank tanah;
- d) Badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah;
- e) Badan hukum milik negara atau daerah;
- f) Badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat;

Selanjutnya, hak pengelolaan tanah yang diberikan negara kepada pihak lain diberi kewenangan yang diatur dalam pasal 137 ayat (2) Undang-Undang Cipta Kerja, yaitu :

- a) Menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang;
- b) Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau Sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga;
- c) Menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian;

Peruntukan Hak Pengelolaan Bank Tanah dibagi antara kepentingan ekonomi yang adil dan investasi, dengan prioritas yang jelas sesuai dengan program yang direncanakan. Bank tanah

diharapkan dapat menyediakan lahan untuk masyarakat. Untuk kepentingan investasi, bank tanah dapat bekerja sama dengan pemilik manfaatnya, dengan tujuan akhir meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan amanat Pasal 33 Ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.<sup>57</sup>

Pengelolaan tanah diarahkan untuk dimanfaatkan melalui kerja sama dengan pihak lain dan untuk didistribusikan kepada pihak-pihak yang telah ditentukan. Tanah yang dikelola oleh bank tanah diberikan Hak Pengelolaan. Tanah dengan Hak Pengelolaan tersebut dapat dimanfaatkan melalui kerja sama dengan pihak lain dan dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai. Sementara itu, tanah yang akan didistribusikan untuk kepentingan ekonomi yang adil harus melalui proses pelepasan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>58</sup>

Pemberian Hak Pengelolaan kepada bank tanah berarti bank tanah dapat melakukan kerja sama dengan pihak lain dan kemudian memberikan hak atas tanah di bawah Hak Pengelolaan tersebut. Kerja sama ini bertujuan untuk memperoleh keuntungan guna memenuhi kebutuhan operasional bank tanah. Meskipun kerja sama dengan pihak lain diperbolehkan, distribusi tanah untuk mencapai

---

<sup>57</sup> Febrianto, S. (2017). *Peletakan Konsinyasi terhadap Penyelesaian Ganti Rugi Tanah Guna Mendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

<sup>58</sup> Arnowo, H. (2021). *Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. *Jurnal Pertanahan*, 11(1).

ekonomi yang adil, terutama di daerah pedesaan, harus menjadi prioritas utama.<sup>59</sup>

b. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Bank Tanah

Setelah terbentuknya Bank Tanah berdasarkan ketentuan pasal 125 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam melaksanakan ketentuan pasal 135 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengamanatkan bahwa perlu menetapkan peraturan khusus tentang Badan Bank Tanah. Berdasarkan pasal tersebut, maka dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah yang khusus membahas tentang Bank Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 109, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633). Amanat Pasal 135 UU Cipta Kerja memberikan delegasi kewenangan kepada pemerintah untuk mengatur lebih lanjut tentang Badan Bank Tanah. Pada tanggal 29 April 2021, Presiden Joko Widodo menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah (selanjutnya disebut PP 64/2021). Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 merupakan aturan pelaksana yang mengatur lebih detail tentang Badan Bank Tanah. Dalam Peraturan Pemerintah ini

---

<sup>59</sup> Franciska, W. (2022). *Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan di Atas Hak Pengelolaan*. Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal, 8(3), 2223-2238.

menyebutkan bahwa : Badan Bank Tanah (selanjutnya disebut Bank Tanah) adalah badan khusus (*sui generis*) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.<sup>60</sup>

Bank Tanah merupakan salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk dapat meningkatkan produktivitas dalam pemanfaatan tanah. Bank Tanah sendiri menjamin akan ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan pembangunan di masa mendatang, selain itu diharapkan dapat menjamin efisiensi APBD/APBN, serta mengurangi konflik yang terjadi dalam proses pembebasan tanah dan juga diharapkan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.<sup>61</sup>

Berdasarkan pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, Bank Tanah mempunyai fungsi :

- a) Perencanaan;
- b) Perolehan tanah;
- c) Pengadaan tanah;
- d) Pengelolaan tanah;
- e) Pemanfaatan tanah; dan
- f) Pendistribusian tanah.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Fitron, M., & Wildan, M. (2023). Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah Berkaitan Dengan Agraria. *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, 1(1), 117-128.

<sup>61</sup> Mochtar, H. (2013). Keberadaan bank tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 18(2).

<sup>62</sup> Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2021 tentang Bank Tanah

Dalam melaksanakan fungsinya, Bank Tanah juga mempunyai tugas:

- a) Melakukan perencanaan kegiatan jangka Panjang, jangka menengah dan tahunan.
- b) Melakukan perolehan tanah yang dapat bersumber dari penempatan pemerintah dan pihak lain;
- c) Melakukan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung;
- d) Melakukan pengelolaan tanah dari kegiatan pengembangan, pemeliharaan dan pengamanan, dan pengendalian tanah;
- e) Melakukan pemanfaatan tanah melalui kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain;
- f) Melakukan pendistribusian tanah dengan melakukan kegiatan penyediaan dan pembagian tanah.<sup>63</sup>

Yang dimaksud dengan pendistribusian tanah pada pasal 3 ayat (2) poin f tersebut di atas adalah pelaksanaan tugas bank tanah dalam rangka pemenuhan ketersediaan tanah untuk kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan Pembangunan nasional, pemerataan ekonomi, konsolidasi tanah dan reforma agrarian. Pendistribusian tanah yang dilakukan oleh bank tanah berbeda dengan redistribusi tanah yang merupakan pembagian tanah secara langsung kepada orang atau entitas

---

<sup>63</sup> *Ibid.* Pasal 3 ayat (2)

oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.<sup>64</sup>

1) Fungsi bank tanah dalam pengadaan tanah menurut peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021 tentang bank tanah

Pasal 2 ayat (5) dan (6) PP No. 64/2021 menyebutkan bahwa bank tanah berpusat di ibu kota negara dan dapat memiliki kantor perwakilan di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 3 PP No. 64/2021 menjelaskan bahwa bank tanah memiliki fungsi-fungsi seperti perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Fungsi-fungsi bank tanah tersebut diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 5 hingga Pasal 15 PP No. 64/2021, yang akan dijelaskan oleh penulis sebagai berikut:

a) Perencanaan (Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021).<sup>65</sup>

Bank tanah menyelenggarakan perencanaan yang mencakup kegiatan jangka panjang (25 tahun), jangka menengah (5 tahun), dan tahunan (1 tahun). Perencanaan ini didasarkan pada rencana pembangunan jangka menengah nasional serta rencana tata ruang. Perencanaan tersebut ditetapkan oleh Kepala Badan Pelaksana setelah mendapatkan persetujuan dari komite.

---

<sup>64</sup> Penjelasan atas peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021 pasal 3 ayat (2) huruf f

<sup>65</sup> *Ibid.* Pasal 5 Tentang Perencanaan.

- b) Perolehan tanah (pasal 6 sampai pasal 8 peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021)<sup>66</sup>

Bank tanah memperoleh tanah dari dua sumber utama: tanah yang ditetapkan oleh pemerintah dan tanah yang berasal dari pihak lain. Tanah yang diperoleh dari pihak lain bisa didapat melalui proses pembelian, hibah, tukar-menukar, pelepasan hak, atau metode sah lainnya. Sementara itu, tanah yang diperoleh dari hasil penetapan pemerintah mencakup tanah negara seperti tanah bekas hak, kawasan terlantar, tanah pelepasan kawasan hutan, tanah timbul, tanah reklamasi, tanah bekas tambang, pulau-pulau kecil, tanah yang terkena perubahan tata ruang, serta tanah yang tidak digunakan. Tanah dari pihak lain dapat berasal dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha, badan hukum, atau masyarakat.

- c) Pengadaan tanah (pasal 9 peraturan pemerintah nomor 64 tahun 2021)<sup>67</sup>

Bank tanah melakukan kegiatan pengadaan tanah melalui dua mekanisme: tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan yang ditujukan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung. Proses ini diatur oleh Undang-Undang No. 2

---

<sup>66</sup> *Ibid.* Pasal 6 sampai Pasal 8 Tentang Perolehan Tanah.

<sup>67</sup> *Ibid.* Pasal 9 tentang Pengadaan Tanah.

Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU No. 2/2012), Pasal 123 UU Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (PP No. 19/2021).

d) Pengelolaan Tanah (Pasal 10 sampai Pasal 13 Peraturan Pemerintah nomor 64 Tahun 2021)<sup>68</sup>

Bank tanah mengelola tanah melalui beberapa kegiatan, yaitu pengembangan tanah, pemeliharaan dan pengamanan tanah, serta pengendalian tanah. Pengembangan tanah melibatkan peningkatan manfaat dan penggunaan tanah yang diperoleh bank tanah untuk kepentingan kegiatan fungsional, dengan tujuan memenuhi kebutuhan hidup dan kegiatan usaha secara optimal dalam aspek ekonomi, sosial, dan fisik. Aktivitas ini dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Pengembangan tanah dapat mencakup pembangunan sarana dan prasarana infrastruktur untuk kawasan industri, pariwisata, pertanian, perkebunan, kawasan ekonomi khusus, dan kawasan ekonomi lainnya yang mendukung kegiatan bank tanah. Pembangunan sarana dan prasarana ini dapat dilakukan oleh bank tanah sendiri atau melalui kerja sama dengan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan pihak lainnya.

---

<sup>68</sup> *Ibid.* Pasal 10 sampai Pasal 13 tentang Pengelolaan Tanah.

Pemeliharaan dan pengamanan tanah dilakukan oleh bank tanah dari segi hukum dan fisik. Pengendalian tanah mencakup pengendalian penguasaan tanah, pemanfaatan tanah, dan nilai tanah. Pengendalian penguasaan tanah memastikan agar kepemilikan tanah tidak terpusat pada kelompok masyarakat tertentu. Pengendalian pemanfaatan tanah memastikan kegiatan pemanfaatan sesuai dengan rencana tata ruang dan prioritas yang ditetapkan oleh bank tanah. Pengendalian nilai tanah berfokus pada penetapan dan pengendalian harga tanah agar tetap wajar serta mencegah praktik spekulasi.

- e) Pemanfaatan Tanah (Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021)<sup>69</sup>

Pemanfaatan tanah oleh bank tanah dilakukan melalui kerja sama dengan pihak lain, dengan tetap memperhatikan prinsip manfaat dan prioritas. Bentuk kerja sama tersebut dapat meliputi jual beli, sewa, kerja sama usaha, hibah, tukar-menukar, atau bentuk lain yang disepakati bersama pihak terkait.

- f) Pendistribusian Tanah (Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021)<sup>70</sup>

Pendistribusian tanah oleh bank tanah mencakup dua kegiatan utama: penyediaan dan pembagian tanah. Penyediaan

---

<sup>69</sup> *Ibid.* Pasal 14 tentang Pemanfaatan Tanah.

<sup>70</sup> *Ibid.* Pasal 15 tentang Pendistribusian Tanah.

tanah bertujuan untuk kepentingan umum, sosial, pemerataan ekonomi, pembangunan, konsolidasi lahan, dan reforma agraria. Sementara itu, pembagian tanah dilakukan dalam rangka redistribusi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendistribusian tanah diarahkan minimal kepada kementerian atau lembaga, pemerintah daerah, organisasi sosial dan keagamaan, serta masyarakat yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Menurut Van Dijk, Bank tanah merupakan badan usaha yang tidak mencari keuntungan tetapi lebih bersifat mengelola pertanahan dari segi pengendalian harga tanah dan mendukung pelaksanaan Tata Ruang.<sup>71</sup>

Cit Candra & Khaidir berpendapat bahwa Bank Tanah mendukung tugas pemerintah dalam pengelolaan, penyediaan dan pengendalian harga tanah, bank tanah didefinisikan sebagai mekanisme aktivitas pembebasan tanah yang dilakukan secara terstruktur, dalam jangkauan luas dan selanjutnya tanah akan dimanfaatkan bagi pelaksanaan urusan pertanahan.<sup>72</sup>

Menurut Benhard Limbong, bank tanah adalah instrument yang difungsikan sebagai sarana manajemen tanah sebagai upaya

---

<sup>71</sup> Winati, R., Hidayat, Y., & Lutfi, A. (2023). *Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah*. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 7(1), 25-40.

<sup>72</sup> Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. (2022). *Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan ketersediaan tanah untuk percepatan pembangunan di Indonesia*. *Widya Bhumi*, 2(1), 1-20.

peningkatan produktivitas tanah dan menjamin penyediaan tanah bagi Pembangunan nasional dan masa depan sehingga dapat meminimalisir persoalan pembebasan tanah dan penghematan pengeluaran APBN/APBD.<sup>73</sup>

Bank Tanah adalah salah satu sarana manajemen sumber daya yang penting untuk meningkatkan produktivitas pemanfaatan tanah. Metode yang diusung dalam bank tanah adalah kontrol pasar dan stabilisasi tanah pasar lokal. Bank tanah menjamin ketersediaan tanah untuk berbagai keperluan Pembangunan di masa yang akan datang, efisiensi APBN/APBD, mengurangi konflik dalam proses pembebasan tanah dan mengurangi dampak buruk liberalisasi tanah.<sup>74</sup>

Maris S.W. Sumardjono mengatakan bahwa, Bank Tanah merupakan setiap bagian pemerintah untuk menyediakan tanah yang akan dialokasikan penggunaannya dikemudian hari.<sup>75</sup> Bank Tanah adalah badan khusus yang mengelola tanah dan berfungsi melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan dan pendistribusian tanah. Menurut Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Hirmawan Arief Sugoto, Bank Tanah hadir sebagai *land manager*.

---

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> Bernhard Limbong, *Bank Tanah*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2013), hlm. 45.

<sup>75</sup> Mutia, C. L. (2004). *Bank Tanah: Antara cita-cita dan utopia*. Lex Jurnalica, 1(2), 17931.

*Land manager* akan berfungsi membentuk strategi pengelolaan tanah untuk dapat mengembangkan penggunaan tanah yang optimal.

## 2) Tujuan Bank Tanah

Kebutuhan pembangunan yang terus meningkat serta semakin terbatasnya ketersediaan lahan secara bersamaan menyebabkan sulitnya mengoptimalkan pemanfaatan tanah, terutama untuk pembangunan kepentingan umum. Hal ini juga mengakibatkan konflik kepentingan di antara berbagai pihak atas lahan yang sama dan menciptakan masalah kompleks dalam penyediaan tanah, terutama di area perkotaan, kawasan bisnis-industri, serta wilayah yang akan direncanakan dan ditetapkan oleh pemerintah sebagai kawasan pembangunan strategis nasional.<sup>76</sup>

Pembentukan Bank Tanah ini adalah salah satu upaya inovatif pemerintah dalam menyediakan lahan untuk kepentingan umum dan masyarakat yang membutuhkan. Khususnya untuk kepentingan umum, Bank Tanah berfungsi untuk memperoleh lahan yang akan digunakan untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan, infrastruktur, rumah sakit, kantor pemerintah, dan lainnya. Dengan adanya Bank Tanah, prinsip efisiensi dalam perolehan lahan untuk kepentingan umum dapat diwujudkan.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> Urip Santoso. (2015). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Prenada Media Group, Jakarta, h. 47.

<sup>77</sup> Purba, M. I. (2024). *Analisis Yuridis Bank Tanah Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Sebagai Upaya Menjamin Ketersediaan Tanah Di Indonesia Berdasarkan Peraturan Pemerintah*

Adapun tujuan dari bank tanah secara khusus adalah sebagai berikut:<sup>78</sup>

- a) Menyediakan lahan yang siap untuk dibangun, baik dari segi fisik maupun administratif, artinya lahan tersebut sudah dilengkapi dengan sertipikat hak atas tanah dan siap untuk dijual.
- b) Tanah disediakan untuk berbagai keperluan, terutama untuk lokasi pembangunan pemukiman bagi masyarakat, baik untuk golongan menengah maupun golongan bawah, serta untuk mengendalikan harga tanah.

Teori Thurston menyatakan bahwa tujuan dari bank tanah bisa meliputi pengelolaan pertumbuhan perkotaan, menjamin ketersediaan lahan untuk kebutuhan tertentu, dan meraih keuntungan modal dari peningkatan nilai tanah. Sementara itu, Flechner menjelaskan bahwa jika dikaitkan dengan pemerintah, tujuan bank tanah bisa mencakup hal-hal berikut:

- a) Mendorong pertumbuhan di suatu wilayah;
- b) Mengatur perkembangan kota;
- c) Mendapatkan keuntungan dari peningkatan nilai investasi tanah;
- d) Memperbaiki pasar tanah sehingga dapat mengurangi spekulasi;
- e) Memperoleh lahan untuk kepentingan umum;

---

*Nomor 64 Tahun 2021 Tentang Badan Bank Tanah* (Doctoral dissertation, Magister Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara).

<sup>78</sup> Rahmawati, M. (2015). *Penyusunan Kebijakan dan Strategi Penyediaan Tanah Bagi kepentingan Umum, Direktorat Tata Ruang Pertanahan*. Jakarta: Bappenas.

- f) Mengurangi biaya layanan publik melalui pembangunan yang terencana;
- g) Memungkinkan penyediaan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- h) Menjaga kualitas lingkungan.<sup>79</sup>

Bank tanah diharapkan mampu memberikan dampak positif dalam mengontrol perkembangan wilayah, baik perkotaan maupun pedesaan, dengan efisien dan efektif, serta mengelola penguasaan dan pemanfaatan lahan secara adil dan wajar dalam pelaksanaan pembangunan. Selain itu, efektivitas penerapan konsep bank tanah juga bergantung pada regulasi yang mengatur bank tanah di Indonesia.<sup>80</sup>

### 3) Objek Bank Tanah

Bank tanah juga dapat disebut sebagai pengelola lahan yang bertugas untuk menginventarisasi, mengelola, dan mengatur peruntukan tanah. Menurut Embun Sari, Direktur Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kementerian ATR/BPN, saat ini terdapat 25.000 hektar tanah terlantar yang menjadi objek dari bank tanah.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> Op.Cit. Hal.65

<sup>80</sup> Oktavio, D. B. (2022). *Efektivitas Bank Tanah Dalam Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Di Indonesia* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

<sup>81</sup> <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/31/190000921/25.000-hektar-bakal-jadi-obyek-pertama-bank-tanah> . Diakses pada 29 Agustus 2024 Pukul 21.33 WIB.

Tanah yang dapat dikuasai oleh bank tanah adalah tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah sebagai tanah negara, seperti:

- a) Tanah bekas hak milik;
- b) Kawasan dan tanah terlantar;
- c) Tanah yang dilepaskan dari kawasan hutan;
- d) Tanah timbul;
- e) Tanah hasil reklamasi;
- f) Tanah bekas tambang;
- g) Tanah di pulau-pulau kecil;
- h) Tanah yang terkena dampak perubahan tata ruang; dan
- i) Tanah yang tidak memiliki penguasaan.

Selain itu, tanah yang dikuasai oleh bank tanah juga dapat berasal dari tanah milik pemerintah, badan hukum, badan usaha, atau masyarakat. Tanah-tanah ini dapat diperoleh oleh bank tanah melalui berbagai cara, seperti pembelian, hibah/sumbangan, tukar menukar, pelepasan hak, atau melalui bentuk perolehan lain yang sah.<sup>82</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, perolehan tanah berasal dari:<sup>83</sup>

- a) Tanah hasil penetapan pemerintah; dan/atau

---

<sup>82</sup> Pasandaran, J. B. (2021). *Kajian Hukum Terhadap Hak Pengelolaan Dalam Hukum Pertanian Indonesia*. *Lex Administratum*, 9(5).

<sup>83</sup> Pasal 6 tentang Perolehan Tanah.

- b) Tanah dari pihak lain;

Selanjutnya, dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2021 disebutkan bahwa tanah yang diperoleh dari penetapan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri dari tanah negara yang berasal dari:

- a) Tanah bekas hak;
- b) Kawasan dan tanah terlantar;
- c) Tanah pelepasan Kawasan hutan;
- d) Tanah timbul;
- e) Tanah hasil reklamasi;
- f) Tanah bekas tambang;
- g) Tanah pulau-pulau kecil;
- h) Tanah yang terkena kebijakan perubahan tata ruang;
- i) Tanah yang tidak ada penguasaan di atasnya;

★ Pasal 8 Peraturan pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 menyebutkan bahwa objek tanah yang berasal dari pihak lain yaitu:<sup>84</sup>

- a) Pemerintah pusat;
- b) Pemerintah daerah;
- c) Badan usaha milik negara;
- d) Badan usaha milik daerah;
- e) Badan usaha;

---

<sup>84</sup> Ibid. Pasal 8 tentang Objek Tanah.

- f) Badan hukum;
- g) Masyarakat;

Kemudian proses perolehan tanah dari pihak lain diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, yaitu:<sup>85</sup>

- a) Pembelian;
- b) Penerimaan hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- c) Tukar menukar;
- d) Pelepasan hak;
- e) Perolehan bentuk lainnya yang sah;

Jika bank tanah dapat beroperasi dengan baik, maka akan terjamin ketersediaan tanah untuk berbagai proyek pembangunan, baik untuk kepentingan umum, sosial, pemerataan ekonomi, maupun agenda reforma. Bank tanah tidak hanya mengelola aset, tetapi juga menerima tanah negara dari berbagai sumber, termasuk Tanah Objek Reforma Agraria (TORA) dan non-TORA. Tanah yang berasal dari TORA tidak boleh dikelola secara komersial dan harus mengikuti ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Sebaliknya, tanah non-TORA adalah tanah Negara yang diserahkan ke bank tanah sebagai bagian dari pelaksanaan peraturan perundang-undangan dan upaya

---

<sup>85</sup> Ibid. Pasal 8 ayat (2) tentang Proses Perolehan Tanah dari Pihak Lain.

penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Kedua jenis tanah ini dikelola oleh bank tanah untuk mendukung program pembangunan strategis dan Proyek Strategis Nasional (PSN), yang umumnya berkaitan dengan pembangunan infrastruktur.

#### 4) Kewenangan Bank Tanah

Bank Tanah adalah kebijakan pertanahan yang memberikan kewenangan kepada Negara, baik melalui pemerintah maupun lembaga independen, untuk mengakuisisi, mengelola, mengatur, dan mendistribusikan tanah terlantar guna kepentingan umum sesuai dengan program pemerintah.<sup>86</sup> Bank Tanah merupakan bentuk nyata dari kebijakan pemerintah dalam penyediaan lahan untuk berbagai tujuan pembangunan di masyarakat.

Bank Tanah memiliki dua jenis manfaat: umum dan khusus. Secara umum, Bank Tanah dapat membantu pemerintah dalam menyediakan tanah untuk pembangunan, seperti perumahan, infrastruktur, dan lainnya. Secara khusus, Bank Tanah dapat memastikan ketersediaan lahan, terutama di daerah perkotaan, menstabilkan harga tanah agar tetap terjangkau, serta mendukung program ketahanan pangan dan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Tejawati, D. N. (2022). *Penerapan Bank Tanah Di Indonesia Yang Berlandaskan Teori Keadilan Bermartabat*. *Perspektif*, 27(3), 139-146.

<sup>87</sup> Arnowo, H. (2021). *Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan*. *Jurnal Pertanahan*, 11(1).

Kewenangan bank tanah dapat diketahui dan dilihat dalam peraturan yang mengaturnya yakni pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021, yaitu sebagai berikut:<sup>88</sup>

- a) Melakukan penyusunan rencana induk
- b) Membantu memberikan kemudahan perizinan berusaha
- c) Melakukan pengadaan tanah
- d) Menentukan tarif pelayanan

Pengelolaan tanah oleh Bank Tanah dapat bekerja sama dengan pihak lain yang memiliki Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai atas tanah, dan hak pengelolaan. Secara tidak langsung, hal ini akan membuka peluang kerja bagi Masyarakat.

---

<sup>88</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 64 TAHUN 2021, Pasal 23 Tentang Kewenangan Bank Tanah.